2015D24465

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 juni 2015

Bij brief van 3 juni jl. heeft de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst mij verzocht om mijn reactie op de brief die woningcorporatie Goede Stede te Almere, mede namens andere woningcorporaties in Flevoland, op 19 mei jl. aan uw Kamer heeft gezonden. In deze brief uiten deze woningcorporaties bezwaren tegen de invoering van een generieke passendheidsnorm ter waarborging van de betaalbaarheid voor huishoudens met aanspraak op huurtoeslag.

De corporaties voeren daarbij aan dat de woningvoorraad in Flevoland zowel qua gemiddelde kwaliteit (grote, vrij recente en energetisch goede woningen) als qua huurniveau (relatief hogere huren) afwijkt van het landelijk gemiddelde. Dit zou het voor de Flevolandse woningcorporaties onevenredig moeilijk maken om te voldoen aan de passendheidsnorm. De corporaties vrezen dat passendheidsnorm leidt tot lagere huuropbrengsten en daarmee tot achterblijvende investerings-mogelijkheden in nieuwbouw, herstructurering en duurzaamheid, alsmede tot oplopende wachtlijsten.

In verband hiermee vragen de Flevolandse corporaties uw Kamer om de passendheidsnorm te verlagen naar ten minste 75% en daarmee meer ruimte te bieden aan lokaal maatwerk.

Deze door de Flevolandse woningcorporaties voorgestelde verlaging van de passendheidsnorm, ten behoeve van het bieden van ruimte voor lokaal maatwerk, is ook aan de orde geweest bij de parlementaire behandeling van het ontwerpBesluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv). Ik heb daarbij aangegeven geen aanleiding te zien om het normpercentage voor passende toewijzing regionaal te differentiëren, omdat huurtoeslagontvangers overal passend moeten worden gehuisvest. Huurbeleid en huurtoeslag zijn immers ook niet regionaal gedifferentieerd. Ca. 70% van de huishoudens met huurtoeslag heeft een inkomen op het niveau van het sociaal minimum; dit inkomensniveau is in Flevoland niet hoger dan elders in Nederland. Er is dan ook geen aanleiding om vanuit het oogpunt van betaalbaarheid ervan uit te gaan dat huishoudens met huurtoeslag in Flevoland vaker in duurdere woningen, boven de aftoppingsgrens, gehuisvest zouden kunnen worden.

Bovendien blijkt uit de sterke toename van het niet-passend toewijzen van de laatste jaren juist dat de lokale partijen onvoldoende oog hebben (gehad) voor betaalbaarheid voor de laagste inkomensgroepen. Het ligt dan ook evenmin in de rede om de passendheidsnorm van 95% te verlagen tot 75%, wat nauwelijks afwijkt van het huidige (lage) niveau. Juist dit -snel dalende – percentage passend toewijzen (in 2011 nog 81%, in 2013 69%[1],) is ook direct de reden om deze norm, met grote instemming vanuit uw Kamer, in te voeren.
Conform de wens van uw Kamer is (motie Monasch/van der Linde, II vergaderjaar 2014–2015, 32 847, nr. 160) heb ik daarbij de aanvankelijk geplande driejarige overgangstermijn geschrapt.

Vanuit het perspectief van de verdiencapaciteit van de Flevolandse corporaties zie ik eveneens geen reden om de passendheidsnorm te verlagen. Blijkens de bijlage bij de brief ligt het gemiddelde huurniveau

[1] Bron: rapport ABF – Vhv-prestaties woningcorporaties in 2013.

van de woningen van deze corporaties weliswaar hoger dan het gemiddelde huurniveau in de sociale huursector in Nederland, maar is het verschil beperkt (€ 29). Gezien het iets hogere huurniveau binnen de sociale huursector in Flevoland is het mogelijk dat de passendsheidsnorm niet overal en altijd te realiseren is door een zorgvuldige toewijzing van de vrijkomende, goedkopere huurwoningen aan huishoudens met aanspraak op huurtoeslag. Dit kan, om te lange wachtlijsten te voorkomen, zo nodig worden opgevangen door verlaging van de huurprijs van vrijkomende woningen. Voor zover hiermee de verdiencapaciteit van de corporaties wordt aangetast en dit niet kan worden opgevangen binnen de aanwezige bedrijfsreserves, door efficiencybesparingen of door verkoop van woningen, kan compensatie worden gevonden door een beperkt hogere huurstijging bij huurders die niet tot de doelgroep van de huurtoeslag behoren, al dan niet bij mutatie.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok